Legge edilizia cantonale

(del 13 marzo 1991)

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visti i messaggi 25 ottobre 1988 n. 3370 e 19 dicembre 1990 n. 3718 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

CAPITOLO I
Licenza di costruzione

Licenza edilizia

Art. 1 [1]Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con la licenza edilizia.
[2]La licenza è in particolare necessaria per la costruzione, ricostruzione, trasformazione rilevante (ivi compreso il cambiamento di destinazione) e demolizione di edifici ed altre opere, nonchè per la modificazione importante della configurazione del suolo.
[3]La licenza edilizia secondo la presente legge non è necessaria per:
a) i progetti di costruzione disciplinati in dettaglio da altre leggi;
b) i lavori di manutenzione, le piccole costruzioni e le costruzioni provvisorie;
c) i lavori che in virtù del diritto federale sono sottratti alla sovranità cantonale.

Condizioni per la concessione

Art. 2 [1]La licenza edilizia dev'essere concessa se i progetti sono conformi alle disposizioni legali in materia di polizia delle costruzioni e di pianificazione del territorio, come pure alle altre prescrizioni legali del diritto pubblico applicabili nel quadro della procedura della licenza edilizia.
[2]…[1]
[3]La licenza edilizia non pregiudica i diritti dei terzi.

Autorità competenti

Art. 3 [1]La licenza edilizia è concessa dal Municipio, previo avviso del Dipartimento del territorio (in seguito Dipartimento) nei casi previsti dalla legge. L'avviso del Dipartimento riguarda il diritto di competenza cantonale; il regolamento d'applicazione specifica quale è questo diritto.[2]
[2]I Comuni privi di un'adeguata organizzazione possono chiedere al Dipartimento di collaborare nell'applicazione del diritto di competenza comunale; le spese supplementari sono a carico del Comune secondo una tariffa fissata dal Consiglio di Stato.
[3]Il Consiglio di Stato può delegare ai Comuni competenze che la legge attribuisce all'autorità cantonale.

1. Procedura ordinaria;
a) domanda

Art. 4 [1]La domanda di costruzione, corredata della documentazione necessaria, deve essere presentata al Municipio dal proprietario della costruzione e firmata dal proprietario del fondo e dal progettista.
[2]I progetti e i documenti annessi devono essere elaborati e firmati da un architetto o da un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, entrambi iscritti all'albo OTIA.
[3]Il regolamento stabilisce l'elenco dei lavori per cui è in ogni caso necessaria l'elaborazione dei progetti da parte di un architetto o di un ingegnere; prima dell'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio il nominativo dell'ingegnere responsabile dei calcoli statici.
[4]Gli architetti e gli ingegneri non iscritti all'albo OTIA devono giustificare una qualifica professionale equivalente a quella prevista per l'iscrizione all'albo OTIA. Sono riservati i diritti acquisiti secondo il diritto anteriore.

b) esame preliminare

Art. 5 [1]Prima di pubblicare la domanda di costruzione il Municipio verifica se è allestita conformemente alle prescrizioni; se non è il caso invita l'istante a correggerla.

---

[1] Cpv. abrogato dalla L 10.10.2005; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2006, 434.
[2] Cpv. modificato dalla L 16.2.1993; in vigore dal 3.5.1993 - BU 1993, 187.

2Allorchè un progetto contravviene manifestamente le norme applicabili, il Municipio ne informa subito l'istante; se nonostante questo avviso questi dichiara di mantenere la domanda, la procedura segue il suo corso.

c) pubblicazione

Art. 6 1La domanda di costruzione viene pubblicata sollecitamente, e comunque entro 10 giorni, dal Municipio, presso la cancelleria comunale; il periodo di pubblicazione è di 15 giorni, durante il quale chiunque abbia interesse può prendere conoscenza della domanda.
2Le mutazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere adeguatamente indicate sul terreno con picchetti e modine.
3Della pubblicazione è dato avviso negli albi comunali e ai proprietari confinanti; per le costruzioni fuori delle zone edificabili è pure dato avviso nel Foglio ufficiale.[3]
4Gli atti vengono nel contempo trasmessi al Dipartimento; il regolamento ne precisa i particolari.
5Entro 5 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione, le eventuali opposizioni vengono trasmesse al Dipartimento; il regolamento ne precisa i particolari.

d) opposizioni;
da) del Dipartimento

Art. 7[4] 1Il Dipartimento esamina la domanda di costruzione dal profilo del diritto la cui applicazione compete all'autorità cantonale. Esso è tenuto ad esprimersi, con avviso motivato, entro 30 giorni dalla ricezione degli atti, rispettivamente delle eventuali opposizioni, e può formulare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni od oneri.
2L'avviso del Dipartimento vincola il Municipio nella misura in cui è negativo. Resta riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.
3In casi particolari il Dipartimento può notificare all'istante e al Municipio una proroga di 30 giorni del termine per emettere il proprio avviso; se circostanze eccezionali lo giustificano, il Presidente del Consiglio di Stato può ulteriormente prorogare il termine. Restano riservati l'art. 4 Lcoord ed i termini stabiliti in materia di esame dell'impatto sull'ambiente.
4…
5…

db) di terze persone

Art. 8 1Nel termine di pubblicazione ogni persona che dimostri un interesse legittimo può fare opposizione alla concessione della licenza edilizia; sono pure legittimate a fare opposizione le organizzazioni costituite da almeno 10 anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla legge.[5]
2L'opposizione è ricevibile solo se indica il motivo del contrasto col diritto applicabile nel quadro della licenza edilizia.

e) esperimento di conciliazione

Art. 9 1Il Municipio può sempre convocare i privati interessati per un esperimento di conciliazione; esso può pure promuovere uno scambio di opinioni col Dipartimento se non ne condivide l'operato o per altra ragione qualsiasi.
2L'istante dev'essere in ogni caso informato delle opposizioni pervenute e se del caso invitato a formulare osservazioni.

f) decisione

Art. 10 1Il Municipio decide sulla domanda e sulle opposizioni entro 15 giorni dalla scadenza del termine d'opposizione del Dipartimento.
2La decisione deve essere motivata per iscritto e notificata all'istante, agli opponenti e al Dipartimento; le decisioni su opposizioni firmate da più persone sono notificate al primo firmatario.
3La decisione deve indicare i mezzi e i termini di ricorso.

Protezione della natura ed esame dell'impatto sull'ambiente

---

[3] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.
[4] Art. modificato dalla L 10.10.2005; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2006, 434; precedente modifica: BU 1993, 187.
[5] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.

Art. 10a[6] Qualora sia dato diritto di ricorso ai sensi degli art. 12 cpv. 1 LPN o 55 LPAmb, i termini di pubblicazione e di ricorso sono di 30 giorni; della pubblicazione è dato avviso sul Foglio ufficiale.

2. Procedura di notifica;
a) applicabilità

Art. 11 [1]La procedura della notifica è applicabile ai lavori di secondaria importanza, quali lavori di rinnovamento e di trasformazione senza modificazione della destinazione, del volume e dell'aspetto generale degli edifici ed impianti; quali rifacimento delle facciate, sostituzione dei tetti, costruzioni accessorie nelle zone edificabili, opere di cinta, sistemazioni di terreno, demolizione di fabbricati.[7]
[2]Eventuali contestazioni circa la procedura da osservare sono decise inappellabilmente dal Dipartimento, senza formalità particolari.

b) pubblicazione

Art. 12 [1]La notifica viene immediatamente pubblicata dal Municipio presso la cancelleria comunale per il periodo di 15 giorni.
[2]Sono applicabili le disposizioni degli art. 5 e 6 capoverso 3, esclusa la pubblicazione sul Foglio ufficiale.
[3]Il Municipio può prescindere dalla pubblicazione e dall'avviso ai vicini se è escluso il coinvolgimento di interessi pubblici e privati particolari.

c) decisione

Art. 13[8] [1]Il municipio decide sulla notifica entro 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione.
[2]È riservata facoltà di delega decisionale ai servizi dell'amministrazione comunale ai sensi della legge organica comunale, relativamente alle procedure in cui non vi sono opposizioni o contestazioni.

Impianti pubblicitari

Art. 13a[9] La licenza di costruzione vale anche quale autorizzazione ai sensi della legge sugli impianti pubblicitari del 28 febbraio 2000[10], se le indicazioni richieste da detta legge sono presentate con la domanda o la notifica.

Durata della licenza

Art. 14[11] [1]La licenza edilizia decade se i lavori non vengono iniziati entro due anni dalla sua crescita in giudicato.
[2]La licenza può essere rinnovata fin quando non è stato modificato il diritto applicabile.
[3]Il termine di validità è sospeso durante lo svolgimento di un processo civile.

Licenza preliminare

Art. 15 [1]Una licenza preliminare può essere chiesta se è necessario chiarire questioni generali, come costruzioni fuori delle zone edificabili, nei nuclei storici e su grandi superfici.
[2]È applicabile la procedura ordinaria, salvo il caso in cui l'istante vi abbia rinunciato; in tale evenienza, la licenza preliminare ha solo valore d'informazione, senza effetti giuridici particolari.
[3]La licenza preliminare decade se la domanda definitiva non viene presentata entro il termine di un anno.

Varianti

Art. 16 [1]La pubblicazione dev'essere ripetuta se i progetti vengono modificati nel corso della procedura d'approvazione o successivamente.
[2]Se i progetti rimangono immutati nelle loro caratteristiche essenziali, è applicabile la procedura della notifica; differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile non soggiacciono a nessuna formalità.

Progetti tecnici

---

[6] Art. introdotto dalla L 10.10.2005; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2006, 434.
[7] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.
[8] Art. modificato dalla L 7.5.2008; in vigore dal 01.01.2009 - BU 2008, 639.
[9] Art. introdotto dalla L 28.2.2000; in vigore dal 1.10.2001 - BU 2001, 170.
[10] Ora L sugli impianti pubblicitari del 26 febbraio 2007.
[11] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.

Art. 17 [1]Concedendo la licenza edilizia, l'autorità può precisare, se l'istante ne ha fatto richiesta, che i progetti dettagliati degli impianti tecnici saranno presentati più tardi, di regola prima dell'inizio dei lavori.
[2]L'approvazione di tali progetti avviene senza formalità particolari.

Revoca della licenza

Art. 18 [1]La licenza edilizia concessa in contrasto con le prescrizioni del diritto pubblico, o che viene a contrastare con esse al momento della sua utilizzazione, può essere revocata.
[2]Se importanti lavori sono già stati eseguiti secondo la licenza accordata, la revoca è possibile solo se l'istante ha ottenuto il permesso inducendo l'autorità in errore o se interessi pubblici prevalenti lo esigono; in quest'ultima evenienza è dovuta un'indennità se il provvedimento equivale a espropriazione (espropriazione materiale).

Tasse

Art. 19[12] [1]Per l'esame delle domande di costruzione è dovuta una tassa del due per mille della spesa prevista, al massimo fr. 10'000.-- e al minimo fr. 100.--. Il Municipio preleva tale tassa e ne riversa la metà al Dipartimento.
[2]Le spese per l'esecuzione di perizie, misurazioni, pubblicazioni e altre prestazioni di questo genere sono poste a carico dell'istante a cura dell'autorità che le ha anticipate.

Emolumenti nell'ambito delle procedure federali di approvazione dei piani

Art. 19a[13] [1]Per l'allestimento del parere cantonale nelle procedure federali di approvazione dei piani, il Dipartimento preleva un emolumento determinato in funzione della natura delle prestazioni fornite, della complessità della pratica e tenendo conto delle tariffe usuali.
[2]Il Dipartimento può inoltre chiedere all'autorità federale un emolumento, determinato secondo i criteri di cui al capoverso 1, per le valutazioni preliminari che comportano oneri amministrativi rilevanti.

Salvaguardia della pianificazione

Art. 20 Per le misure di salvaguardia della pianificazione valgono gli articoli 57 e seguenti della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio e meglio quelli sulle zone di pianificazione esistenti (art. 58-64), sulla decisione sospensiva (art. 65) e sul blocco edilizio (art. 66).

Ricorsi

Art. 21 [1]Contro le decisioni del Municipio è dato ricorso al Consiglio di Stato; contro le decisioni di quest'ultimo è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.
[2]Sono legittimati a ricorrere l'istante, le persone che hanno fatto opposizione, il Dipartimento e, in seconda istanza, il Comune; escluso il ricorso del Dipartimento al Tribunale cantonale amministrativo.

Responsabilità per danni

Art. 22 Pretese per danni derivanti da opposizioni o ricorsi manifestamente inammissibili o defatigatori sono di competenza del giudice ordinario secondo le regole del diritto civile.

Norme particolari

Art. 23 Il regolamento determina le modalità della domanda di costruzione e in genere ogni altra norma particolare di procedura.

CAPITOLO II
Norme edilizie generali

Sicurezza e solidità delle costruzioni

Art. 24 [1]Sono vietate le costruzioni sopra terreni che non offrono sufficienti garanzie di salubrità e di stabilità o esposti a pericoli particolari, come valanghe, frane, inondazioni.

---

[12] Art. modificato dalla L 17.12.2008; in vigore dal 1.1.2009 - BU 2009, 78; precedenti modifiche: BU 1995, 158; BU 2006, 434.
[13] Art. introdotto dalla L 20.9.2016; in vigore dall'11.11.2016 - BU 2016, 450.

[2]Il regolamento stabilisce le norme tecnico-costruttive concernenti la sicurezza e l'igiene delle costruzioni.
[3]Per determinati lavori o impianti il Consiglio di Stato può dichiarare applicabili le norme fissate da Autorità federali o da associazioni professionali.

Art. 25 …[14]

Costruzioni in confine con le strade pubbliche

Art. 26 [1]Le finestre e ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti aprentisi sulla stessa se non all'altezza di m 4.50.
[2]Insegne, fanali, logge, balconi e grondaie potranno sporgere sul campo stradale al massimo m 0.90 ad un'altezza minima di m 4.50.
[3]Quando le costruzioni sono prospicienti strade o piazze pubbliche munite di marciapiedi, le altezze minime di cui al presente articolo sono ridotte a m 4, e la sporgenza massima aumentata a m 1.30.
[4]Quando si tratta di portici aperti al pubblico le altezze minime sono ridotte a m 3.

Formazione di aree di svago

Art. 27 [1]I proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo.
[2]Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione.
[3]Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.
[4]Il regolamento stabilirà le direttive circa l'applicazione di queste norme.

Edifici di convivenza collettiva

Art. 28 [1]Gli edifici destinati alla convivenza collettiva di molte persone (collegi, convitti, ospizi, asili, ricoveri, fabbriche, ecc.), dovranno avere le caratteristiche previste dalla presente legge per le case di abitazione e dalla legislazione federale sulle fabbriche.
[2]Il Consiglio di Stato emanerà con regolamento speciale le norme particolari per le singole categorie di edifici.

Locali pubblici

Art. 29 Per gli esercizi pubblici, i teatri, le palestre, le sale di riunione, i lavatoi, ecc., il Consiglio di Stato emanerà in via di regolamento speciale, le norme particolari.

Misure a favore dei disabili[15]

Art. 30[16] [1]L'accesso a edifici e impianti destinati al pubblico di proprietà di Cantoni, Comuni e di altri Enti preposti a compiti cantonali o comunali deve essere garantito ai disabili per quanto ragionevolmente esigibile dal profilo economico.
[2]Nella costruzione, come pure negli ampliamenti o trasformazioni di una certa importanza, di edifici e impianti privati accessibili al pubblico, deve essere tenuto conto dei bisogni dei disabili per quanto ragionevolmente esigibile dal profilo economico.
[3]Sono determinanti le prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA).
[4]La concessione dei sussidi può essere subordinata all'adozione di adeguati provvedimenti a favore dei disabili, indipendentemente dall'uso pubblico o privato delle costruzioni e degli impianti.

Canalizzazioni

Art. 31 Le canalizzazioni delle acque nere o miscelate devono essere costruite a regola d'arte e in particolare essere stagne e inodori.

Camini e fumaioli

---

[14] Art. abrogato dal R 25.9.2012; in vigore dal 1.12.2012 - BU 2012, 562; precedente modifica: BU 1995, 158.
[15] Nota marginale modificata dalla L 8.11.2004; in vigore dal 1.2.2005 - BU 2005, 16.
[16] Art. modificato dalla L 8.11.2004; in vigore dal 1.2.2005 - BU 2005, 16.

Art. 32 [1]Le abitazioni e i locali destinati a laboratorio, nei quali si usi fuoco, dovranno essere provvisti di camino e fumaiolo che asporti il fumo.
[2]Lo sbocco superiore dei fumaioli dovrà elevarsi al disopra del tetto.

Stalle e case di abitazione

Art. 33 Potranno essere adibiti ad uso di stalla soltanto i locali che non abbiano comunicazione interna diretta o indiretta con camere d'abitazione e – per dislivello stradale – non abbiano il pavimento soprastante ad ambienti abitati.

Deposito di materiali di scavo

Art. 34 [1]Qualora la costruzione o l'impianto richiedano lo scavo dell'ordine di almeno metri cubi 10.000, il Dipartimento può subordinare la concessione della licenza edilizia alla condizione che, prima dell'inizio dei lavori, sia fornita la prova delle possibilità di deposito dei materiali conformemente alle prescrizioni legali vigenti.
[2]Per calcolare il volume dei materiali si sommano tutti gli scavi richiesti, anche se i lavori vengono eseguiti in fasi successive.

Misure di polizia

Art. 35 [1]Il Municipio vigila sulla buona conservazione delle opere edili.
[2]Esso può ordinare a seconda dei casi il restauro, il consolidamento o per le opere pericolanti la demolizione.
[3]In caso d'urgenza o di inadempimento, vi provvede direttamente a spese di chi vi è tenuto.

Leggi speciali

Art. 36 Rimangono riservate le leggi speciali.

CAPITOLO III
Definizione indici, distanze e altezze

Indici di sfruttamento e di occupazione

Art. 37 [1]L'indice di sfruttamento (I.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo.
[2]L'indice di occupazione (I.o.) è il rapporto espresso in per cento tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo.

Superficie utile lorda

Art. 38 [1]Quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: le cantine, i solai, gli essicatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi.

Superficie edificabile

[2]La superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione. Non vengono considerate: le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore, le zone non edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal piano regolatore, come pure le superfici forestali ed i corsi d'acqua.
§[17] Le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione comunale o cantonale possono essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della superficie edificabile quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni:

a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa;
b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%;
c) la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico.

[17] Paragrafo introdotto dalla L 30.11.1992; in vigore dal 1.1.1993.

§§[18] Per analogia la norma di cui al cpv. 2§ può essere applicata ad altri parametri pianificatori come l'indice di occupazione e l'indice di edificabilità.

Superficie edificata

[3]La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori. Nel computo della superficie edificata sono esclusi i cornicioni e le gronde, le pensiline d'ingresso, in quanto non siano chiuse su uno o più lati, le autorimesse interrate, sporgenti dal terreno naturale, al massimo su un lato, e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione.

Trasferimento di quantità edificatorie

Art. 38a[19] [1]Quantità edificatorie appartenenti ad un fondo possono essere trasferite su fondi vicini appartenenti alla stessa zona di utilizzazione del Piano regolatore e connessi funzionalmente se non risulta intralciata la pianificazione e, in particolare, se non sono compromessi l'uso razionale del territorio e un'edificazione armoniosa.

[2]I Piani regolatori possono stabilire ulteriori specificazioni e limitazioni.

Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie

Art. 38b[20] [1]I Comuni esercitano il controllo delle quantità edificatorie attraverso un Registro ufficiale.

[2]Devono essere riportati - con tutti gli estremi necessari per una chiara determinazione anche temporale:

a) i trasferimenti di quantità edificatorie e delle rispettive destinazioni;
b) le superfici computabili nella superficie edificabile ai sensi dell'art. 38 cpv. 2;
c) le convenzioni relative alle distanze dai confini;
d) le concessioni a titolo precario
e) eventuali altre particolarità di interesse pianificatorio (per esempio bonus).

[3]Il Registro comunale può essere consultato da chi dimostri un interesse legittimo.

[4]Restano riservate le disposizioni sul Registro fondiario.

Distanza dal confine

Art. 39 [1]La distanza dal confine è la distanza tra l'edificio e il confine del fondo.

[2]La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita in funzione dell'ingombro, ossia dell'altezza e della lunghezza dell'edificio stesso.

Distanza tra edifici

[3]La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Altezza degli edifici

Art. 40 [1]L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

[2]Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio; analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.

Provvedimenti di efficienza energetica

1. Superfici e distanze

Art. 40a[21] [1]Nell'ambito della costruzione di nuovi edifici, lo spessore dei muri perimetrali isolati termicamente è considerato parzialmente per il computo della superficie utile lorda (art. 38 cpv. 1), della superficie edificabile (art. 38 cpv. 2), della superficie edificata (art. 38 cpv. 3).

[2]Lo spessore dell'isolazione termica dei muri perimetrali di edifici esistenti non è computato nel calcolo delle superfici né nella misurazione delle distanze dal confine.

[3]La superficie utile lorda ammessa dai piani regolatori comunali è inoltre aumentata del 5% qualora i nuovi edifici o le modifiche di edifici esistenti presentino uno standard di efficienza energetica particolarmente elevato.

[4]Il Consiglio di Stato stabilisce mediante regolamento lo spessore massimo computabile ai sensi del cpv. 1 e i requisiti di efficienza energetica di cui al cpv. 3.

---

[18] Paragrafo introdotto dalla L 30.11.1992; in vigore dal 1.1.1993.
[19] Art. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.
[20] Art. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 158.
[21] Art. introdotto dalla L 21.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 539.

2. Altezza

Art. 40b[22] Lo spessore dell'isolazione termica dei tetti, dei tetti piani, come pure quello dei bacini di ritenzione per l'accumulazione delle acque meteoriche sui tetti di edifici esistenti non è considerato nel computo dell'altezza.

Sistemazione del terreno

Art. 41 [1]La sistemazione di un terreno può essere ottenuta con la formazione di un terrapieno di altezza non superiore a m 1.50 dal terreno naturale.
[2]Verso gli edifici, la lunghezza del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà essere di almeno 3 metri.

CAPITOLO IV
Polizia del fuoco[23]

Polizia del fuoco:
scopo e competenza

Art 41a[24] [1]Le norme sulla Polizia del fuoco hanno per scopo la prevenzione degli incendi nell'ambito edilizio.
[2]La loro applicazione è esercitata dal comune con il concorso del Cantone.

Vigilanza:
a) Consiglio di Stato

Art 41b[25] Il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sugli organi cantonali, comunali e privati preposti all'applicazione della presente legge.

b) Municipi

Art 41c[26] Il Municipio vigila sull'esecuzione delle norme sulla Polizia del fuoco e attua i provvedimenti che la legge affida all'autorità comunale.

Norme edilizie

Art 41d[27] [1]Per la prevenzione e la sicurezza contro gli incendi, nelle costruzioni devono essere applicate le norme tecniche fissate dal Consiglio di Stato.
[2]A tale scopo il Consiglio di Stato emana norme proprie o dichiara applicabili le norme fissate da Autorità federali o da Associazioni professionali.
[3]I progetti per la costruzione, la ricostruzione e la riattazione di edifici di uso collettivo, quali istituti di cura, scuole, alberghi, fabbriche, empori, sale di svago, come pure quelli concernenti edifici di grande mole, costruzioni sotterranee e impianti per il deposito di carburanti e gas, sono soggetti all'obbligo della presentazione con la domanda di costruzione di un attestato che certifichi l'allestimento del progetto conforme alle norme tecniche in materia emanate dal Consiglio di Stato. L'attestato deve essere rilasciato da un tecnico riconosciuto nel campo specifico della polizia del fuoco.
[4]Il progettista è tenuto a presentare al Municipio un certificato di collaudo prima dell'uso del nuovo edificio o impianto.

Responsabilità

Art 41e[28] Il progettista è responsabile personalmente, così come la direzione dei lavori, il committente e il proprietario del fondo, per quanto riguarda l'applicazione delle prescrizioni edilizie di polizia del fuoco.

Manutenzione:
a) edifici e impianti

---

[22] Art. introdotto dalla L 21.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 539.
[23] Titolo modificato dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[24] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[25] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[26] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[27] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[28] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.

Art. 41f[29] [1]Gli edifici e gli impianti devono essere mantenuti in modo da evitare pericoli di incendio.
[2]I dispositivi e gli attrezzi per la prevenzione contro gli incendi devono essere costantemente mantenuti in perfetta efficienza.
[3]Il Consiglio di Stato emana le prescrizioni per garantire i necessari controlli e ne fissa le tasse; può subordinare ad autorizzazione l'attività di pulizia degli impianti calorici a combustione.
[4]Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

b) edifici e impianti esistenti

Art 41g[30] [1]Gli edifici e gli impianti esistenti prima dell'entrata in vigore della modifica di legge sono soggetti al diritto precedente.
[2]In caso di riattazione, di trasformazione o di ricostruzioni ed ampliamenti, gli edifici e impianti esistenti devono essere adeguati alle nuove disposizioni.
[3]Il Municipio può eccezionalmente concedere l'esenzione, quando si tratta di interventi di modesta entità che non incidono sulla sicurezza dell'edificio o dell'impianto.

CAPITOLO V[31]
Opere abusive e contravvenzioni

Opere abusive;
a) sospensione dei lavori

Art. 42 [1]Il Municipio deve far sospendere i lavori eseguiti senza o in contrasto con la licenza edilizia; il Dipartimento può sostituirsi al Municipio ove questi non intervenga con la necessaria sollecitudine.
[2]I lavori in contrasto con la licenza edilizia devono essere lasciati continuare se è semplicemente stata omessa la notifica di una variante non soggetta a pubblicazione (art. 16 capoverso 2).

b) demolizione

Art. 43 [1]Il Municipio ordina la demolizione o la rettifica delle opere eseguite in contrasto con la legge, i regolamenti edilizi o i piani regolatori, tranne il caso in cui le differenze siano minime e senza importanza per l'interesse pubblico.
[2]Un'opera che lede in misura minima l'interesse pubblico, ma che pregiudica quello del vicino, deve tuttavia essere fatta demolire o rettificare quando questi abbia tempestivamente reclamato. Resta riservato il principio di proporzionalità.
[3]L'ordine di demolizione avviene sotto le comminatorie dell'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato ove questi non vi provveda nel termine assegnatogli.
[4]Le spese dell'esecuzione d'ufficio, accertate con apposita decisione, sono garantite da ipoteca legale, che non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.[32]

c) sanzione pecuniaria

Art. 44 [1]Ove la misura del ripristino risulti impossibile o sproporzionata, il Municipio la sostituisce con una sanzione pecuniaria, il cui ammontare sia superiore di almeno un quarto al vantaggio di natura economica che può derivare al contravventore.
[2]La sanzione dev'essere pronunciata dal Municipio, pena la decadenza, entro un anno dall'accertamento della violazione, e in tutti i casi entro dieci anni dal compimento dell'opera abusiva; la procedura di ricorso interrompe la decorrenza dei termini.
[3]L'ordine di ripristino o la sanzione pecuniaria non escludono la contravvenzione, specie nei casi gravi; il cumulo dei provvedimenti deve rispettare il principio della proporzionalità.

Ricorsi

Art. 45 Contro le decisioni di cui agli art. da 42 a 44 è dato ricorso come all'art. 21.

Contravvenzioni

Art. 46 [1]Le contravvenzioni alla presente legge, ai piani regolatori e ai regolamenti edilizi comunali sono punite dal Municipio:

---

[29] Art. modificato dalla L 2.12.2008; in vigore dal 27.1.2009 - BU 2009, 33; precedenti modifiche: BU 1996, 375; BU 2006, 434.
[30] Art. introdotti dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[31] Numero del capitolo modificato dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[32] Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 473.

- con la multa sino fr. 5'000.- se è stata omessa una domanda di costruzione sottoposta alla procedura ordinaria;
- con l'ammonimento o con la multa sino a fr. 500.- se è stata omessa una notifica;
- con la multa sino a fr. 10'000.-- negli altri casi.

2Se l'autore è recidivo, ha agito intenzionalmente o per fine di lucro, il Municipio non è vincolato da questi massimi.
3La multa dev'essere commisurata alla gravità dell'infrazione e, se del caso, della colpa.
4Sono punibili tutte le persone che hanno concorso all'infrazione, anche solo per negligenza; le persone giuridiche sono solidalmente responsabili del pagamento delle multe inflitte a organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro mansioni.
5La procedura è regolata dagli art. 147 e 148 Legge organica comunale, riservata la legittimazione del Comune a ricorrere contro le decisioni del Consiglio di Stato.
6L'azione si prescrive nel termine di 5 anni dal compimento dell'atto illecito.

Disobbedienza a decisioni dell'autorità

Art. 47 La disobbedienza a decisioni dell'autorità è punita dal giudice penale come all'art. 292 Codice penale svizzero.

CAPITOLO VI[33]
Applicazione della legge e disposizioni varie

Competenze

Art. 48 1L'applicazione della legge, dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori è compito del Municipio.
2Il Consiglio di Stato può intervenire d'ufficio per imporre all'Autorità comunale l'applicazione della legge, dei piani e dei regolamenti edilizi.
3In caso di omissione esso può in particolare, previa diffida, sostituirsi nelle competenze comunali.
4Sono riservate le misure previste dalla Legge organica comunale e l'azione penale.
5Contro le decisioni del Consiglio di Stato, emanate quale Autorità di vigilanza sui Comuni, è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo come all'art. 207 Legge organica comunale.

Controlli di cantiere;
permesso abitabilità

Art. 49 1Il proprietario o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio.
2Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione dell'eventuale permesso di abitabilità, deve essere chiesta la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato; il controllo si estende alle superfici, altezze, aspetto, materiali, colori, posteggi, ecc., e per gli edifici previsti dall'art. 30 alle istallazioni a favore degli invalidi motulesi.[34]

Procedura di ricorso

Art. 50[35] La procedura di ricorso è regolata dalla legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 in quanto non sia diversamente stabilito dalla presente legge.

Rapporti con la LAC

Art. 51 Con l'entrata in vigore del regolamento edilizio o del piano regolatore, le distanze previste dall'art. 124 Legge di applicazione e complemento del CCS diventano inapplicabili.

Diritto transitorio

Art. 52 1Le domande di costruzione pendenti e non ancora pubblicate al momento dell'entrata in vigore della presente legge soggiacciono al nuovo diritto.
2Soggiacciono pure al nuovo diritto le decisioni concernenti le opere abusive e le contravvenzioni non ancora decise dalle istanze inferiori o dal Consiglio di Stato quale autorità di ricorso; sono riservate le competenze secondo il diritto anteriore relativamente alle opere abusive compiute prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto.

Disposizioni abrogative

Art. 53 La legge edilizia del 19 febbraio 1973 è abrogata.

---

[33] Numero del capitolo modificato dalla L 5.2.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 375.
[34] Cpv. modificato dalla L 8.10.1998; in vigore dal 1.3.1999 - BU 1998, 423.
[35] Art. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 481.

Entrata in vigore

Art. 54 [1]Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.
[2]Il Consiglio di Stato ne determina l'entrata in vigore.[36]

Art. 55[37] Le condizioni fissate dall'art. 30 cpv. 1 dovranno essere adempiute al più tardi 7 anni dopo l'entrata in vigore della norma.

Pubblicata nel BU **1993**, 1.

[36] Entrata in vigore: 1° gennaio 1993 - BU 1993, 1.
[37] Art. introdotto dalla L 8.11.2004; in vigore dal 1.2.2005 - BU 2005, 16.